

旧いこいの村いむた池 敷地利活用に係る

市場性調査実施要領

令和8年9月

薩摩川内市

目 次

1	調査の背景と目的	2
2	調査の概要	2
3	対象区域の概要	6
4	事業提案にあたっての諸条件	7
5	ヒアリング内容	7
6	参加対象者	8
7	調査方法	9
8	実施スケジュール	9
9	参加申込・提出書類	10
10	ヒアリングの実施方法	10
11	留意事項	10
	様式 1	11
	様式 2	12～16

1 調査の背景と目的

薩摩川内市（以下「本市」という。）では、健全な行財政運営を図るため、歳入確保及び未利用財産の有効活用を図るため、民間活力活用の可能性を検討しています。

蘭牟田池区域にある、未利用財産の旧いこいの村いむた池は、昭和53年11月に旧雇用促進事業団により「湖畔リゾートホテルいむた」として建設され、同年12月10日にオープンし、鹿児島県と旧祁答院町の出資により、県内外の勤労者の福祉向上に寄与する目的で設立された財団法人「鹿児島勤労者いこいの村」が、管理運営を行ってきました。特殊法人改革の中で平成15年12月1日から旧祁答院町へ施設が譲渡され、新市誕生により薩摩川内市の施設となりました。

すべて普通財産となり、公共施設としての役割を終えましたが、蘭牟田池自然公園の高台に建つ湖畔のリゾートホテルであり、民間事業者がホテル経営を試みましたが、年々蘭牟田池への観光入込客も減少していった経緯があり、ホテル業を行うには、多額の費用が掛かることから、ホテルに重きを置いた経営は厳しい状況で、その後令和7年度の後続事業の撤退により、現在は未利用の状態となっています。具体的なコストを視野に入れた方向性の検討を行うため令和8年度に解体実施設計を行っているところです。

この「旧いこいの村いむた池敷地」について、既存施設解体後の敷地利活用方策を検討するため、環境保全及びワイズユースを前提としながら、民間活力活用による持続可能な事業展開の可能性を把握することを目的として、市場性調査を実施するものです。

2 調査の概要

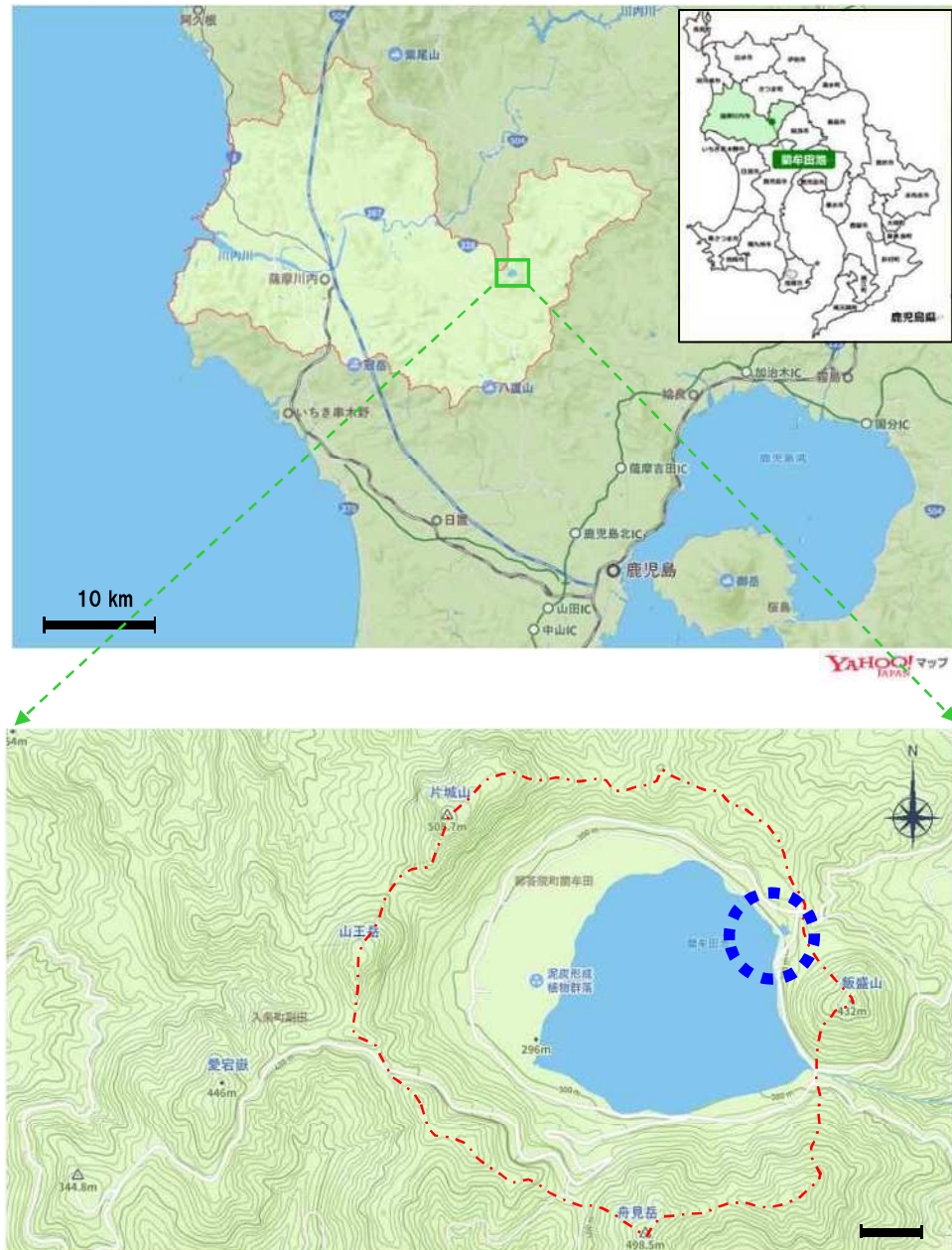
(1) 調査対象地

対 象 地 区	薩摩川内市祁答院町蘭牟田
所 在 地	祁答院町蘭牟田字茶園ケ廻1805番
対 象 面 積	17筆の本市所有地（約2.932ha） 29,326.33㎡ A区域：旧宿泊施設本館エリア 計 13,874.73 ㎡ B区域：旧従業員寮・弓道場エリア 計 5,158.60 ㎡ C区域：旧テニスコートエリア 計 10,293.00 ㎡
地 目	宅地、雑種地、山林

本区域の地目構成は、宅地が39.8%、雑種地が56.1%、山林が4.1%となっています。宿泊施設本館エリアは区域北側に位置し、従業員寮・弓道場エリアは市道を挟んだ北西側の湖畔部に、テニスコートエリアは北東側の飯盛山麓部に配置されています。蘭牟田池湖面との標高差は、宿泊施設本館エリアが約28m、従業員寮・弓道場エリアが約4m、テニスコートエリアが約25mとなっており、区域内の最大高低差は約28mとなっています。また、本区域の背後には、湖面から約35mの標高差を有する外輪山が広がっており、区域全体として湖畔から山麓へ傾斜のある地形を形成しています。

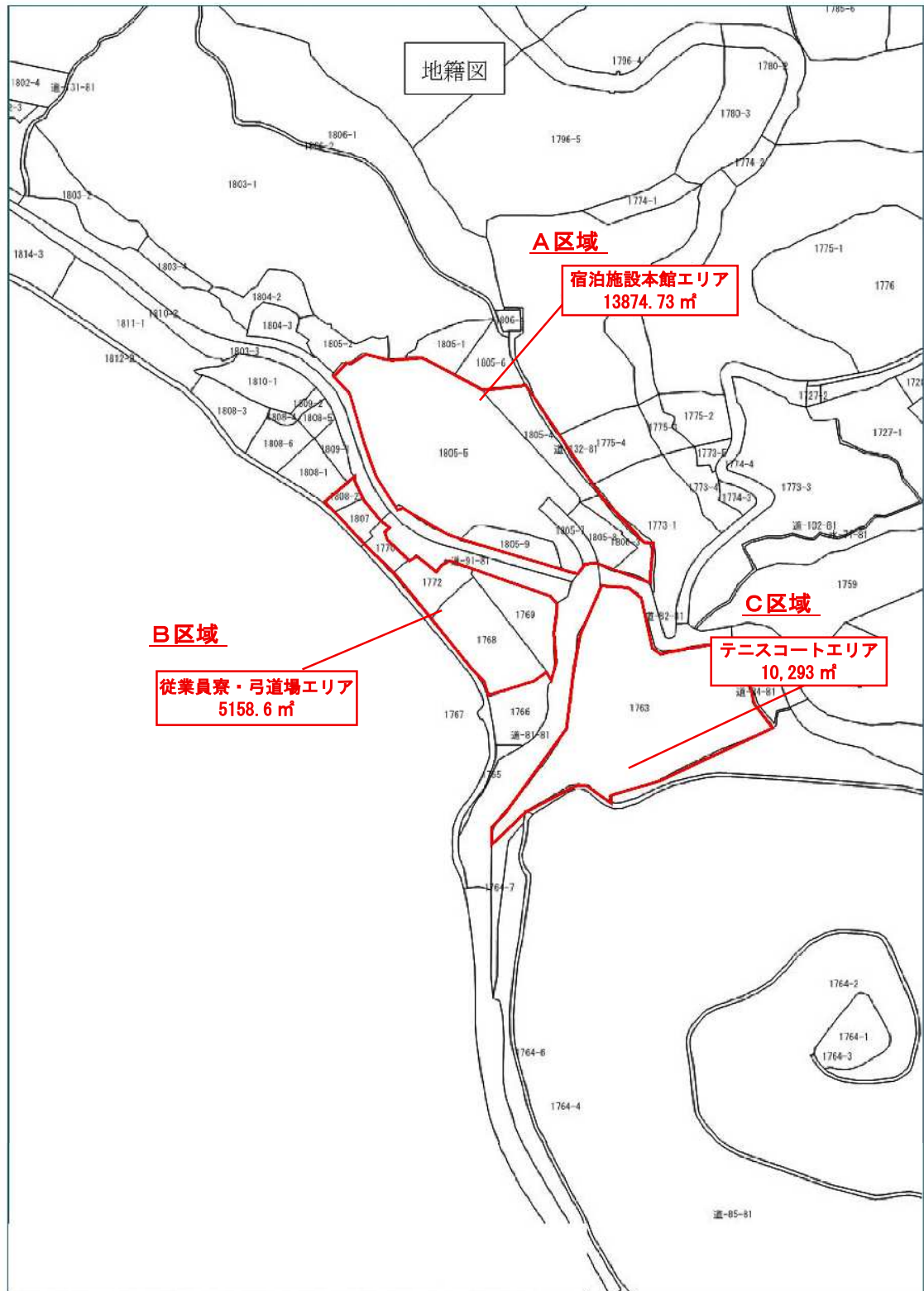
このような地形的特性により、蘭牟田池や周辺の自然景観を望む良好な眺望を有するとともに、用途に応じたゾーニングが可能な空間構成となっており、自然環境と調和した多様な利活用の展開が期待されます。

【位置図】



(2) 対象敷地

旧いこいの村にむた池施設跡地を対象とします。赤線囲み部が本区域です。



(3) 立地特性 ① 敷地

ア 蘭牟田池湖畔に位置し、ラムサール条約登録湿地であり、自然環境・景観への配慮が特に求められる立地です。

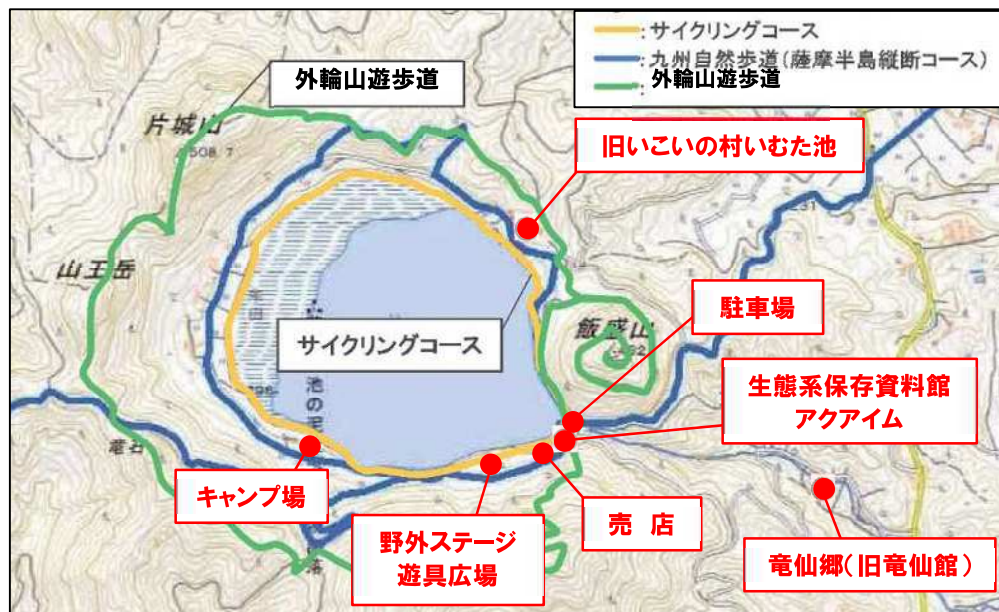
イ 観光・環境施策との近接性・連動性が高く、市が策定した蘭牟田池環境保全基本計画(以下、「保全基本計画」という。)、「蘭牟田池環境保全グリーンインフラアクションプラン(以下、「アクションプラン」という。)、 自然体験プログラム、観光誘客施策等と一体的に展開可能です。

ウ 開発制約と可能性が併存した敷地である。大規模・高密度開発には適さない一方、小規模・分散型・自然共生型の利活用に適した立地特性を有します。

② 敷地周辺の状況

ア 施設

- ・ 公園・キャンプ場 R7利用者数 公園：55,212人 キャンプ場：2,641人
- ・ アクアタイム R7入館者数 8,953人



イ イベント実績 民間実施によるもの

イベント名	時 期	備 考
いむた池梅マラソン	例年 2 月	走者 350 人
桜の見頃 (花見)	3 月下旬～4 月上旬	桜の本数約 500 本
いむた池納涼花火大会	令和元年を最後に終了	観覧者数 6,000 人
紅葉の見頃	11 月中旬～下旬	
蘭牟田池外輪山トレイル	例年 12 月	定員数 280 人
蘭牟田池マルシェ	令和 8 年 5 月	来往者約 3,000 名
外来魚駆除釣り大会	令和 8 年 8 月	参加者約 100 名

ウ 環境保全活動 ベッコウトンボ生息地保護区(国指定)：個体数調査 ビオトープ

外来種駆除：ブルーギル等の外来魚駆除

(回収ボックス・釣り大会) (アカミミガメ)

自然観察会：ヒメボタル、ベッコウトンボ、アサギマダラなど

3 対象区域の概況

調査対象地区

インフラ状況	(1) 給水計画 旧施設敷地内には既存の給水管が埋設されていますが、市上水道を利用するために必要となる引込み工事その他の費用については事業者の負担とします。また、事業内容により必要となる水量を市上水道のみで確保できない場合は、事業者の責任と負担において、さく井等により必要な水源を確保する必要があります。 (A区域 1 契約口径100mm B・C区域 1 契約口径50mm) (2) 排水計画 本区域は、公共下水道や農業集落排水処理等の対象区域外です。事業実施にあたっては、必要に応じて、基準以下になるような個別浄化処理を行った上で排水路に接続していただきます。また、水質汚濁防止法の特定施設に該当する場合は、排水基準を遵守する必要があります。 (3) 電力 本区域専用の受電設備はありません。 (4) ガス 個別にL P ガス等の契約が必要です。 (5) 情報インフラ 本区域は光回線サービスの提供区域内に位置しており、高速通信環境の整備が可能な条件を有しています。 (6) 地盤 本区域には既存建築物等が現存しており、これまで宿泊施設や温泉施設等の用途で利用されてきました。本市では新たな事業実施を前提とした地盤調査は行っていないませんが、提案内容に応じて詳細な地盤条件の確認が必要な場合は、事業者において必要な調査を実施する必要があります。
関係法令	蘭牟田池には、様々な法令の指定があり、蘭牟田池及びその周辺での各行為については、法令の指定に基づく手続きが必要です。 ご提案に当たっては、ラムサール条約、自然公園法、種の保存法、文化財保護法、県立自然公園条例の外、建築基準法、森林法、農地法、温泉法その他関係法令並びに保全基本計画等との整合を図る必要があります。 なお都市計画区域、薩摩川内市景観条例について適用対象区域外となっています。
交通アクセス	出入り口等は、市道「蘭牟田池一周線」を想定しています。 蘭牟田池へのアクセス道路としては、生態系保存資料館アクアムに隣接した駐車場へ繋ぐ3本の市道が整備されています。市道「蘭牟田池一周線」および「寺前牟田線」に接しており、さらに東へ約22.5km進むと県道405号「久富木蘭牟田線」さらに0.5km進むと県道42号「川内加治木線」にアクセスできます。

◆蘭牟田池へのアクセス状況



◆主なアクセス元

分 類	行 先
新幹線駅	川内駅 約25km、車で約30分
空 港	鹿児島空港 約45km、車で約60分
隣接市町村	鹿児島市 約55km、車で約1時間15分 始良市 約35km、車で約45～55分

※蘭牟田池へ GoogleMap

4 事業提案にあたっての諸条件

調査参加者には、下記の諸条件等を踏まえた簡易提案書を作成いただきます。なお、これら諸条件等は本調査において意見を聴取するために設定したものであり、事業の正式な公募条件ではありません。事業の敷地範囲、事業期間、借地料、建築制限等、事業に関する正式な公募条件は、本調査によって得られたご意見・ご要望などを踏まえ改めて検討します。

利活用方針	
基本方針	(1) 市が直接整備・運営を行う施設整備は原則行わず、民間活力を活用した利活用を基本とします。 (2) 藺牟田池の環境保全方針を最優先とし、環境保全×ワイズユース×賑わい創出の両立を図ります。 (3) 単一事業者による一体的・大規模開発は前提とせず、分散・段階的な利活用を志向します。
土地利用方針	(1) 用途や事業規模に応じて複数の区画（ブロック）に分割して利活用するものとします。 (2) 建築規模・高さ・景観等については、周辺環境との調和を重視するなど低環境負荷・小規模利用を基本とします。 (3) 想定する主な利活用イメージは、自然体験・環境学習・交流機能、小規模滞在・休憩機能、飲食・物販・情報発信機能、建築物を伴わない屋外活用等とします。 (これらはいずれも例示であり、今後予定する事業者提案を拘束するものではありません。) (4) 土地の利活用にあたっては、第3次薩摩川内市総合計画前期基本計画、保全基本計画、アクションプラン及び市が実施する観光振興・自然体験・東部地域活性化に関する各種施策との整合を図るものとします。
貸付・譲渡の考え方	(1) 本敷地の利活用に当たっては、自然環境への影響や事業の継続性を見極めるため、市が一定期間、関与できる形を確保するため貸付を基本とします。 (2) 貸付期間が概ね10年を経過し、事業が安定的に継続し、環境保全や利活用方針に適合していると市が認める場合には、当該敷地を譲渡できるものとします。 (3) 譲渡の可否、条件については、当該時点の社会経済情勢、事業実施状況等を踏まえ、個別に判断するものとします。

5 ヒアリング内容

以下の事項について、ご意見、ご提案をお聞かせください。なお、全ての事項ではなく、一部の事項についてののみのご意見等でも構いません。

以下の提案内容について、可能な範囲で詳細にご教示ください。

- (1) 事業コンセプト（何を目指すか）具体的な内容
- (2) 雇用、交流人口、地域連携、移住定住、地域資源活用等への効果
- (3) 事業期間を通じて安定した運営及び維持管理が可能な、実現性・継続性の高い具体的なものか。
- (4) 小規模・低環境負荷を考慮し景観との調和が図られるか。
- (5) 地域振興、産業発展に寄与するか。
- (6) 事業展開構想がどのようなものか。
- (7) 本市内企業との連携に配慮しつつ、市外事業者を含む幅広い民間事業者の参入機会を確保し、多様な事業主体の強みも活用できるか。
- (8) 事業提案及び事業展開構想は関係法令や規制を遵守しているか。

6 参加対象者

(1) 応募者

特に業種の指定はありませんが、個人は提案者になることはできません。
応募者は、事業者として提案事業を実施（企画・資金調達・開発）する能力を有する単独法人あるいはグループ法人（複数法人の共同）とします。

(2) 応募資格

応募者は、以下に掲げる要件を全て満たしていることとし、グループ法人応募の場合は、全構成員を対象とします。

なお、資格判定の基準日は、応募申込書の提出日とします。

- ① 参加者は、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項各号に該当せず、かつ同条第 2 項の規定による入札参加制限を受けていない者
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。ただし、更生手続開始決定又は再生手続開始決定を受け、本市の競争入札参加資格を有している者を除く。
- ③ 基準日において、納期の到来している国税、地方税、消費税及び地方消費税を完納し、滞納がないこと。
- ④ 次のアからケまでのいずれにも該当しない者
 - ア 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 7 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
 - イ 暴力団員（同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
 - ウ 役員等が暴力団員であると認められる法人又は個人
 - エ 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与している法人又は個人
 - オ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用している法人又は個人
 - カ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対し、名目のいかんを問わず、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に提供し、又は便宜を供与するなど、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、若しくは関与している法人又は個人
 - キ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している法人又は個人
 - ク 役員等が、暴力団又力団員であることを知りながら、これらを不当に利用している法人又は個人
 - ケ 前各号のいずれかに該当する者から委託又は依頼を受けて、本件への応募に参加しようとする法人、団体又は個人
- ⑤ 提案事業の実施に必要な経営基盤及び事業遂行能力を有する者であること。
- ⑥ 過去 10 年間に国または地方公共団体との契約において、自らの責めにより契約解除された又は事業撤退を行った実績がないこと。

(3) 応募に関する留意事項

- ① 費用負担
市場性調査に関する書類の作成、提出、ヒアリングへの参加その他応募に要する一切の費用は、応募者の負担とします。
- ② 応募書類の取扱い・著作権
応募書類の著作権は、それぞれの提案者に帰属しますが、提出された応募書類は返却しません。本市は、結果概要の公表及び事業条件の検討以外の目的で応募書類を使用せず、また、応募者の承諾なくその内容を第三者へ開示しません。
なお、応募書類及びヒアリングの詳細記録については、民間事業者のノウハウに関する情報を含むことから、情報公開の対象といたしません。
- ③ 特許権等
応募内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国及び外国の

法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理手法等を使用したことにより生じる責任は、応募者が負うものとします。

④ 本市が提供する資料の取扱い

本市が提供する資料は、本件提案の検討以外の目的で使用してはなりません。また、応募者は、提案に当たって知り得た情報を第三者に漏らしてはなりません。

⑤ 単独法人による複数提案

単独法人が複数の提案を行うことはできません。また、単独法人が複数のグループの構成員として提案することもできません。

⑥ 法令等の遵守

応募に当たっては、あらかじめ応募者の責任において関係法令等を確認し、遵守してください。

⑦ 提出書類の変更禁止

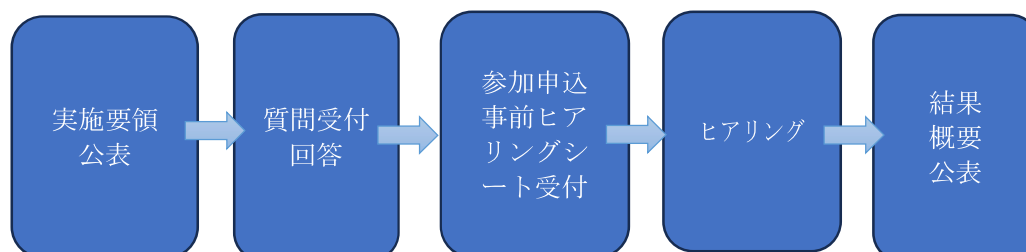
いったん提出した書類の内容は変更できません。ただし、提出書類に記載漏れ又は不明確な記載等があり、本市が補正又は変更を認めた場合は、この限りではありません。

7 調査方法

本調査は、調査対象地における利活用事業者公募に先立ち、当初段階として事業公募条件等の検討へ向けて民間事業者とのヒアリング調査方式により、アイデアについてご提案いただくものです。意見を聴取による参入意向、想定用途、適正な区画規模、投資規模、譲渡・貸付条件等を把握するものです。

(調査内容や手順の詳細は、「8 調査スケジュール」をご確認ください。)

(調査の手順)



8 調査実施スケジュール

項 目	時 期
実施要領の公表	令和8年9月28日(月)
質問の受付	令和8年9月28日(月) ～令和8年10月26日(月) 17:00
質問に対する回答公表	質問の受付から概ね1週間以内(随時)
参加申込・事前ヒアリングシート提出期限	令和8年12月15日(火)
ヒアリング	令和9年1月以降(予定)
結果概要の整理・公表	令和9年2月以降(予定)

9 参加申込・提出書類

参加を希望する方は、次の書類をメール又は持参により提出してください。

書類名	内容	様式
参加申込書	参加者の概要、担当者、連絡先等	様式 1
事前ヒアリングシート	活用提案、意見、質問等	様式 2
参考資料	提案内容を補足する資料がある場合は任意提出	任意(様式 2 にて提出可)

窓 口 薩摩川内市 行政管理部 管財課

住 所 〒895-8650 薩摩川内市神田町 3 番 2 2 号

電 話 0996-23-5111 内線4770・4761

FAX 0996-20-5570

電子メール提出先：薩摩川内市役所 行政管理部 管財課 財産活用グループ

z.katsuyou@city.satsumasendai.lg.jp

質問の受付・回答公表：本実施要領の内容をはじめ、調査に関する質問については、電子メールにて提出ください。メール送信後は、必ず電話等により着信確認を行ってください。

質問に対する回答は、質問者名を除き、質問受付後概ね 1 週間以内に市ホームページで公表します。

10 ヒアリングの実施方法

市は、提出された提案・意見書の内容に応じて、必要により個別ヒアリングを実施します。

- (1) 個別ヒアリングは、1 者あたり 30 分から 60 分程度を想定します。
- (2) ヒアリングは、対面又はオンラインにより実施します。
- (3) ヒアリング内容は、将来の公募条件、関係部署協議等の参考とします。

11 留意事項

- (1) 本調査は、事業者選定を目的とするものではありません。
- (2) 本調査への参加の有無は、将来実施する公募等における評価に影響しません。但し、市場調査への応募者のうち旧いこいの村蘭牟田池敷地利活用方針の趣旨及び利活用条件に適合する提案する提案を行った者について、優先交渉者として選定することがあります。
- (3) 提案内容の採用、事業化、契約締結、予算化等を約束するものではありません。
- (4) 建築確認その他必要な許可等について、市が取得を保証するものではありません。
- (5) 本調査に要する費用は、参加者の負担とします。
- (6) 参加者から提出された資料は返却しません。
- (7) 提出資料に含まれるノウハウ等については、参加者の承諾なく公表しません。ただし、市が調査結果の概要を整理し公表、又は庁内・議会説明に使用することがあります。
- (8) 本件利活用内容等は、本調査の結果を踏まえ、政策意思決定を経た上で施策に反映し、旧いこいの村いむた池敷地の利活用に向けた具体的な手続を進めるかを含め、市が別途判断します。

様式1 参加申込書

令和 年 月 日

薩摩川内市長 様

旧いこいの村いむた池敷地利活用に係る市場性調査について、次のとおり参加を申し込みます。

項目	記載欄
法人・団体名	
所在地	〒
代表者職氏名	
担当者所属 ・氏名	
電話番号	
電子メール	
主な事業内容	
個別ヒアリング の希望	希望する・希望しない
	「希望する」場合は、平日の中から、調査（個別ヒアリング）の希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。
	月 日（ ） ☐ 9～12時 ☐ 13～16時 ☐ 何時でもよい
	月 日（ ） ☐ 9～12時 ☐ 13～16時 ☐ 何時でもよい
	月 日（ ） ☐ 9～12時 ☐ 13～16時 ☐ 何時でもよい
備考	

「個別市場性調査」参加者リスト ※人数制限はありません。

部署名	役職	氏名

様式2 事前ヒアリングシート

可能な範囲で記載してください。すべての項目を記載する必要はありません。

令和 年 月 日

事業者名：

※ 複数法人のグループで提案される場合は、記載欄を追加してグループを構成する各法人名及び代表法人を明示してください。

氏名（代表者）：

連絡先（代表者）： TEL

MAIL

基本情報のご確認

会社概要	貴社の事業内容に関する概要を御記載下さい。 事業概要WEBサイトをご教示いただく又はパンフレット等のデータ添付でも結構です。
実績の有無	類似の官民連携事業（PPP/PFIを含む）に関する実績があれば、必ず御記載下さい。 ①P-PFI （ ）件/②指定管理 （ ）件/③その他 （ ）件/④なし
	実績の概要を御記載下さい。別途資料のデータ添付でも結構です。
	1 事業名 2 自治体名 3 事業撤退の有無

※ 以下、各回答欄は適宜増やしてご記載下さい。また、本様式に直接記載せず、必要項目が概ね記載された事業企画書を別途ご提出いただいても構いません。

1. 調査対象地を含む藺牟田池の将来像について

貴社が事業参画を検討する場合に、本調査対象地を含む藺牟田池全体の将来像（参考資料1「薩摩川内市藺牟田池 環境保全基本計画」について、不足する観点、特に重要な要素又は事業参入の障壁、優先して取り組むべき事項等について、御意見・御提案があれば記載ください。

〔自由記載〕

2. 事業化に向けた課題等

事業化にあたり課題となる事項、必要な期間、リスク等があれば記載してください。

3. 市に求める条件整理・支援業化に向けた課題等

法令確認、資料提供、関係部署協議等、市に求める事項があれば記載してください。

4. 参考資料

上記の提案に係る資料があれば、Eメール提出時に添付してください。

5. 想定される事業内容について

各調査対象地区において、現段階で想定される事業内容について記載して下さい。
(一部区域のみでも結構です)。

【A 区域：旧宿泊施設本館エリア敷地】

・敷地面積：合計 約 13,874 m²

(何をを目指すか) 想定する活用用途をご教示ください。

- (1) 事業施設の整備や運営に係る基本コンセプト・運営形態
- (2) 事業施設の配置、規模（施設の高さ・建築面積等、想定する客室数・価格帯）
- (3) 想定される事業投資額、管理運営費、事業収入
- (4) 諸条件（事業期間、スケジュール、建築制限等）に関する意見・提案
- (5) その他
 - ① 雇用、交流人口、地域連携、移住定住、地域資源活用等への効果
 - ② 事業化にあたり課題となる事項、必要な期間、リスク等があれば記載してください
 - ③ 法令確認、資料提供、道路整備、関係部署協議等、市に求める事項があれば記載してください。

- 敷地面積：約 5,158 m²

(1) 事業施設の整備や運営に係る基本コンセプト・運営形態

(2) 事業施設の配置、規模（施設の高さ・建築面積等、想定する客室数・価格帯）

(3) 想定される事業投資額、管理運営費、事業収入

(4) 諸条件（事業期間、スケジュール、建築制限等）に関する意見・提案

(5) その他

- 15

- 敷地面積：約 10,293 m²

① 事業施設の整備や運営に係る基本コンセプト・運営形態

③ 想定される事業投資額、管理運営費、事業収入

⑤ その他

- 16